



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010

DLF 93/14



Dreiländer Beteiligung Objekt
DLF 93/14 - Walter Fink - KG

Impressum:

Druck

Computershare Communication Services GmbH

Gedruckt auf umweltfreundlichem,
chlorfrei gebleichtem Papier.

Alle Rechte vorbehalten

Auflage:

1. Auflage 4.360 Exemplare

Stand: Februar 2012



INHALT

	Seite
Die Jahre 2010/2011 aus der Sicht des persönlich haftenden Gesellschafters	2
Bericht der Treuhandkommanditistin	4
Eckdaten	5
Jahresüberblick 2010	6
Finanzbericht	21
Bestätigungsvermerk	30
Anlage	31



Die Jahre 2010/2011 aus der Sicht des persönlich haftenden Gesellschafters

Die im Laufe des Jahres 2010 beginnende Schuldenkrise innerhalb der Staaten des Euro-Systems hat sich im Laufe des Jahres 2011 zu einer ernsthaften Bedrohung des gesamten Weltwirtschaftssystems entwickelt. Wie ernst diese Bedrohung wirklich ist, lässt sich am ehesten an der Höhe der Geldbestände erkennen, die die Europäischen Banken zwischenzeitlich bei der Europäischen Zentral Bank hinterlegen, anstelle es untereinander im Rahmen des Interbankenmarktes zu deutlich höheren Zinsen zu verleihen. Die Größenordnung dieser Zentralbankguthaben der Banken macht deutlich, dass die gegenwärtige Bedrohung des Europäischen Finanzsystems erheblich gefährlicher ist, als dies 2008 nach dem Zusammenbruch von Lehman Brothers jemals der Fall war. Ende 2011 konnte die Europäische Zentralbank (EZB) den Zusammenbruch des Europäischen Geldmarktes wohl nur dadurch verhindern, indem sie den Europäischen Banken mehr als eine halbe Billion Euro – erstmals in ihrer Geschichte – für länger als ein Jahr zur Verfügung stellte. Diese eher als Verzweiflungstat zu interpretierende Maßnahme war notwendig geworden, nachdem internationale Geldgeber dem Europäischen Bankensystem nicht nur praktisch keine neuen Gelder mehr zur Verfügung stellten, sondern darüber hinaus auch vorhandene Gelder soweit als möglich abzogen.

Wer nun glaubt, dass die Europäischen Banken den von der EZB erhaltenen Geldsegen – in Form von Ausleihungen – wiederum in den Wirtschaftskreislauf weiterleiten würden, hat sich geirrt. Tatsächlich haben die Europäischen Banken den von der EZB zur Verfügung gestellten Betrag praktisch eins zu eins als Zentralbankguthaben – zu allerdings deutlich schlechteren Zinsen – wiederum bei der EZB als Zentralbankguthaben hinterlegt.

Naturgemäß muss darunter die Geldversorgung der Europäischen Unternehmen leiden. Der erschwerte Zugang zu Kapital trifft diese Unternehmen zu einer Zeit, indem die meisten Euro-Staaten die von den Finanzmärkten erzwungenen drastischen Sparmaßnahmen umsetzen müssen, was zwangsläufig zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung, damit verbunden wiederum zu reduzierten Steuereinnahmen und dies wiederum zu einer Verschärfung der Schuldenkrise führen muss. Es bleibt abzuwarten, wohin die so in Gang gesetzte Abwärtsspirale uns führen wird.

Erstaunlicherweise zeigt sich die deutsche Wirtschaft von dieser dramatischen Entwicklung kaum beeindruckt. Für die deutschen Unternehmen war die Euroeinführung und die damit notwendigen harten Anpassungsmaßnahmen offensichtlich ein derart gutes Fitnessprogramm, dass sie selbst die jetzt auch auf sie einwirkenden Schockwellen wohl bestens überstehen.

Im Verlauf der Jahre 2010 und 2011 konnten in unseren deutschen Objekten über 65.000 qm neu vermietet werden. Bei vielen Abschlüssen mussten jedoch immer noch Konzessionen hinsichtlich der Mietkonditionen gemacht werden, um die Flächen im starken Wettbewerb der Anbieter erfolgreich zu vermarkten. Die für die Neuvermietung notwendigen Incentives oder Ausbaurkosten führen daher zunächst zu einer Belastung der Liquidität. Neben den Herausforderungen im Vermietungsmarkt, spüren wir auch die wieder zunehmende Zurückhaltung vieler Banken bei der Kreditvergabe und dem daraus resultierenden negativen Druck auf die Transaktionen normaler Immobilien.

In den USA konnte sich aufgrund der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung noch keine nachhaltige Verbesserung in Bezug auf die Mieternachfrage nach Büroflächen herausbilden. Hier sind nach wie vor praktisch landesweit zweistellige Leerstandsdaten selbst bei modernen und gut gelegenen Büroflächen die Regel. Demgemäß haben potentielle Mietinteressenten die freie Wahl unter einer relativ großen Anzahl möglicher Alternativen und können daher regelmäßig erhebliche Zugeständnisse bei der Ausgestaltung der Mietvertragskonditionen durchsetzen. Mietfreie Zeiten und/oder hohe Investitionen in den Ausbau der Mietfläche entsprechend den Mieterwünschen sind hier die Regel. Hierunter leiden naturgemäß sowohl die erzielbaren Nettomieteträge, als auch die zugrunde liegenden Objektwerte. Eine wirkliche Verbesserung dieser Situation setzt ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum mit einem entsprechenden Zuwachs von Arbeitsplätzen voraus. Allerdings mehren sich auch in den USA zwischenzeitlich die



Anfragen potentieller Mieter. Diese nutzen zunächst die derzeitige Situation, um sich die aktuell günstigen Mietkonditionen für die kommenden Jahre zu sichern. Ein Anziehen der Nachfrage nach echten Expansionsflächen dürfte wohl erst für die zweite Hälfte des Jahres 2012 zu erwarten sein.

Die DLF-Gesellschaften haben im Berichtszeitraum verschiedene Maßnahmen umgesetzt, die ab dem Jahr 2011 zu dauerhaft spürbaren Kostenreduzierungen innerhalb der einzelnen Gesellschaften führen wird. So wurde durch den zum 31.12.2010 vollzogenen Ankauf von knapp 95 % der Geschäftsanteile der Treuhandkommanditistin, ATC Treuhandgesellschaft mbH, bereits mit Wirkung für das Jahr 2011 die laufende Treuhandvergütung um über 50 % reduziert. Die bislang langfristig abgeschlossenen Steuerberatungsverträge wurden aufgehoben und mit einer auf lediglich zwei Jahre befristeten Laufzeit sowie mit – gegenüber der bislang geltenden Vergütungsregelung – deutlich geringeren Gebühren neu vereinbart. Auch entfällt ab dem Jahr 2011 die bisher bestehende Einbeziehung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien für die Ermittlung der Gebühren der Treuhandkommanditistin und für die Steuerberatung. Diese Änderung der Gebührengrundlage wird sich bereits bei dem von den Gesellschaftern und Treugebern mehrheitlich beschlossenen Verkauf der US-Immobilien erheblich positiv auswirken. Allein durch die damit verbundene Einsparung wird ein großer Teil des für den Kauf der Geschäftsanteile der Treuhandkommanditistin aufgewandten Kaufpreises bereits wieder eingespielt.

Darüber hinaus wurden noch im Jahr 2011 Maßnahmen umgesetzt, die die Verpflichtung zur Abgabe von individuellen US-Steuererklärungen für die Gesellschafter und Treugeber der DLF-Gesellschaften, beginnend mit dem Jahr 2012, dauerhaft entfallen lässt. Damit werden die DLF-Gesellschaften ab dem Jahr 2012 um US-Steuerberatungskosten in einer Größenordnung von mindestens EUR 1.500.000 pro Jahr entlastet. Diese Entlastung wird sich erstmals im Geschäftsjahr 2013 bemerkbar machen, da im Jahr 2012 noch die Kosten für die für 2011 abzugebenden US-Steuererklärungen anfallen werden. Weitere Kostenentlastungen werden sich zumindest bei mittelfristiger Betrachtung aus der Umsetzung der weiteren im Rahmen der o. g. Beschlussfassung beschlossenen Maßnahmen ergeben.

Walter Fink



Bericht der Treuhandkommanditistin

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2010 wurden, wie in den Vorjahren, unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Gliederungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Aufgrund der in 1999 handelsrechtlich vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen ergeben sich im Berichtsjahr und in den Folgejahren Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Abschreibungen.

Nach unseren Feststellungen gibt es weder Anlass zu Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung noch zu Beanstandungen bezüglich der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2010 wurden, wie im Vorjahr, durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, München, geprüft, sofern dies von den jeweiligen Fondsgesellschaften beschlossen wurde. Nicht geprüft wurden die Gesellschaften DLF 87/2, DLF 87/3, DLF 89/2, DLF 90/5, DLF 90/6, DLF 90/7, DLF 91/8, DLF 92/10, DLF 92/11, DLF 92/12 und DLF 99/32. Die von der Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH erstellten Jahresabschlüsse erhielten alle den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Dies gilt für die von der Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH erstellten Einzeljahresabschlüsse sowie für den konsolidierten Jahresabschluss (Konzern-Jahresabschluss) der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG und deren in- und ausländische Tochtergesellschaften.

Die KC Beteiligungs GmbH folgte als persönlich haftende Gesellschafterin mittlerweile in den meisten DLF-Gesellschaften und deutschen Tochtergesellschaften Herrn Walter Fink nach (siehe Geschäftsbericht). Die Umfirmierungen zur GmbH & Co. KG hat bisher nur in den DLF 92/12, DLF 93/14, DLF 94/17 und DLF 97/22 noch nicht stattgefunden. Der Ankauf der ATC Allgemeine Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG ist zum 01.01.2011 erfolgt. Zuvor hatte die ATC die Zulassung als Steuerberatungsgesellschaft aufgegeben. Die Wahrnehmung der Aufgaben als Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin erfolgt unverändert durch die ATC, die seit Anfang 2011 als ATC Treuhandgesellschaft mbH firmiert. In die Pflichten und Aufgaben der ATC als Steuerberatungsgesellschaft ist die Proconcept Steuerberatungsgesellschaft mbH im Rahmen eines zunächst auf zwei Jahre befristeten Vertrages eingetreten.

Der persönlich haftende Gesellschafter bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin hat uns die Geschäftsberichte sowie die Berichte zur Situation der einzelnen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Diese Berichte enthalten keine Bemerkungen, denen wir nicht zustimmen konnten.

Gemäß den Bestimmungen zur Mittelverwendungskontrolle in den einzelnen Gesellschaftsverträgen wurde mit allen Banken vereinbart, dass der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär(in)) in den verschiedenen DLF-Gesellschaften nur gemeinsam mit unserer Gesellschaft über die Konten verfügen kann. Diese Vereinbarung wurde bei allen Kontenbewegungen eingehalten. Für Tochtergesellschaften sieht deren Gesellschaftsvertrag keine solche Vereinbarung vor. Es waren aber keine Unregelmäßigkeiten festzustellen.

Für das Jahr 2010 erfolgten keine Abschlagszahlungen auf Ausschüttungen. Der ermittelte Liquiditätsüberschuss wurde gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der angegebenen Wunschausschüttungen der Treugeber und Gesellschafter verteilt.

ATC Treuhandgesellschaft mbH

Claudia Gerum



Eckdaten

1. Eckdaten der Gesellschaft

Eckdaten der Gesellschaft	2010 in EUR	2010 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.773.720,57	0,93	1.766.842,33	0,92
G+V Ergebnis	-512.197,36	-0,27	-557.877,10	-0,29
Abschreibung auf Sachanlagen im Geschäftsjahr	2.036.633,07	1,07	2.036.675,87	1,07
Tilgungsleistung/Darlehensrückführung im Geschäftsjahr	2.277.930,37	1,19	2.128.049,60	1,11
Liquide Mittel	838.126,88	0,44	807.067,35	0,42
Liquiditätsüberschuss	-684.499,22	-0,36	-360.754,61	-0,19
Ausschüttungsfähiger Liquiditätsüberschuss	-684.499,22	-0,36	-724.350,18	-0,38

2. Eckdaten einer Beteiligung

(je Anteil von EUR 10.225,84 kalkulierte Beteiligungssumme)

Eckdaten einer Beteiligung	2010 in EUR	2010 in % der kalkulierten Beteiligungssumme	Vorjahr in EUR	Vorjahr in % der kalkulierten Beteiligungssumme
Mindestausschüttung	0,76	0,01	1,21	0,01
G+V Gesamtergebnis	-27,43	-0,27	-29,86	-0,29
Anteilige Tilgung	121,98	1,19	113,90	1,11
Steuerliches Ergebnis	-32,72	-0,32	-41,93	-0,41
Einbehaltene US-Quellensteuer	0,16	0,002	0,39	0,004
Einbehaltene ZAST/SolZ	0,60	0,006	0,82	0,008



Jahresüberblick 2010

1. Kapitalflussrechnung

Die Ermittlung des Liquiditätsüberschusses erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2004 im Wege der Kapitalflussrechnung gemäß HGB. Ziel der Umstellung war die Anlehnung an die einheitlich vorgegebenen Rechnungslegungsvorgaben des HGB und die damit einhergehende bessere Nachvollziehbarkeit. Gleichzeitig wird damit eine höhere Transparenz der relevanten Kennzahlen und eine bessere Vergleichbarkeit erreicht.

Aus der Kapitalflussrechnung wird gemäß den gesellschaftsvertraglichen Vorgaben der Liquiditätsüberschuss der Beteiligungsgesellschaft ermittelt (vergleiche Anlage I).

2. Entwicklung in den Investitionsteilen

a. Investitionsteil Deutschland - Gewerbeimmobilien

Neue Flora, Hamburg

Objektdaten

Standort:	Hamburg-Altona
Grundstücksfläche:	12.577 qm
Abschluss Kaufvertrag:	30.06.1993
Kaufpreis:	EUR 79.761.533,47 (netto) zzgl. Maklergebühren
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung der Umbauten/Erweiterung:	Oktober 1995
Mieter:	siehe Vermietungssituation
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 6.603.937,97 (Hauptmieter)
	EUR 1.060.788,00 (Einzelmietverträge)
Miete 2010:	EUR 2.769.888,48 (Theater)
	EUR 1.308.675,98 (sonstige Mietverträge)
Mietvertragslaufzeit:	nach Einzelmietverträgen unterschiedlich
Mietoption:	diverse Regelungen
Wertsicherung:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.
	Seit dem 01.01.2008 gilt der sogenannte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ mit einem Basisjahr 2005. Die „alten“ Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Für jede Mieteinheit (Mietvertrag) separat geregelt.

Vermietungssituation

Das Konzept zur Optimierung der Immobilie wird weiterhin umgesetzt. Im Jahr 2010 kam es erstmals wirtschaftsbedingt zu einer Stagnation der Leerstandsvermietung bzw. durch die Rückgabe einer großen Mietfläche von 1.568 qm zu einer Erhöhung des Leerstandes. Allerdings konnte die Auswirkung der Rückgabe der Bürofläche durch eine direkte Anschlussvermietung im Jahr 2010 von zunächst rund 1.159 qm mit einer Festlaufzeit von 4 Jahren und die Anmietung der restlichen rund 408 qm Bürofläche durch denselben Mieter im April 2011 aufgefangen werden.



Für das Theaterhaus Neue Flora wurde im Juli 2011 das Mietverhältnis mit der Stage Entertainment Theater Services GmbH um 10 Jahre verlängert. Die Vertragslaufzeit endet am 30.06.2022 mit einer zweimaligen Verlängerungsmöglichkeit des Mietverhältnisses um jeweils 5 Jahre.

Objektzustand

Das Objekt Neue Flora, Hamburg, befindet sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der FM Affiliatet in Frankfurt, gültig ab 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 282556), eine Sachversicherung (Police-Nr.: GE 501021 / 319181) sowie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

Per 01.01.2007 besteht weiterhin eine Terrorversicherung bei der Extremus Versicherungs AG (Police-Nr.: 106 804).

Finanzierung

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 61.355.025,74 (DM 120.000.000,00)
Disagio	10 % (EUR 6.135.502,57 / DM 12.000.000,00)
Zins bis 31.12.2003	5,68 % p.a.
Zins ab 01.01.2004 bis 30.06.2013 (gemäß Zinssatzswap)	5,35 % p.a. zuzüglich 1,30 % Kreditmarge der HypoVereinsbank AG
Tilgungsbeginn	01.02.1994
Tilgung bis 30.06.2013	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2010	EUR 12.329.519,34
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 49.025.506,40
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Hamburg-Altona, Band 122, Blatt 4853, zugunsten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, München	EUR 68.001.820,20 (DM 133.000.000,00)

Bürohaus Äußere Schneeberger-/ Breithauptstraße, Zwickau**Objektdaten**

Standort: Zwickau
Grundstücksfläche: 1.910 qm
Abschluss Kaufvertrag: 15.12.1993
Kaufpreis: EUR 7.881.987,21 (prospektiert EUR 7.645.780,05)
Abweichungen zum Prospekt: EUR 236.207,16
Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung: Dezember 1994



Mieter:	Staatl. Vermögens- und Hochbauamt Zwickau (ursprünglich Freistaat Sachsen-Liegenschaftsverwaltung)
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 496.975,71
Miete 2010:	EUR 376.434,00
Mietvertragslaufzeit:	Das Mietverhältnis wurde vom Mietvertragsende 21.12.2009 auf 31.12.2010 letztmalig verlängert. Seit 01.01.2011 steht das Objekt zur Neuvermietung zur Verfügung.
Wertsicherung:	Indexierung ab Dezember 1997. Vereinbarter Index: Tabelle 1985 = 100 % eines 4-Personen-Haushaltes mittleren Einkommens. Der Preisindex am 01.08.1995 ist der Vergleichsindex für künftige Indexänderungen. Mindest-Indexänderung für Mietanpassung sind mehr als 10 Punkte. Berechnung der Mieterhöhung bzw. -minderung: Maßgebend für den neuen Mietzins ist die Veränderung des ortsüblichen Mietzinsniveaus von Mieträumen in vergleichbarer Lage und Ausstattung. Ab dem 01.01.2008 gilt der "Verbraucherpreisindex für Deutschland" (VPI 2005 = 100) mit dem Basisjahr 2005. Die "alten" Indizes sind vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, eingestellt worden.
Nebenkosten:	Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes werden während der Mietzeit vom Mieter durchgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter alle Kosten für kleinere Instandhaltungen, soweit diese den Betrag in Höhe von EUR 204,52 und im Kalenderjahr EUR 2.045,17 nicht übersteigen. Ausbesserungen sowie sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der Mieträume notwendig werden, zahlt der Vermieter. Bis auf die Mietausfallversicherung trägt die laufenden Nebenkosten der Mieter.

Vermietungssituation

Ab dem 01.04.2012 ist das Objekt an die SIB (Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) vermietet. Genutzt wird die Gesamtmietfläche durch die Polizei Zwickau. Das Mietverhältnis ist befristet bis zum 31.01.2016 und kann durch den Mieter nochmals um 3 bis 12 Monate verlängert werden. Die Einnahmen aus diesem Mietverhältnis belaufen sich pro Jahr auf EUR 276.048,00 netto.

Der Kaufpreis des Objektes Zwickau „Breithauptstraße“ betrug ursprünglich EUR 7.645.780,05 und wurde am 30.12.1993 bezahlt. Mit der Feststellung der exakten Nutzflächen ergibt sich eine im Prospekt vorgesehene Miet- und Kaufpreisanpassung, die zu entsprechenden Vertragsänderungen führt. Der Kaufpreis erhöhte sich auf EUR 7.881.987,21 und liegt somit um EUR 236.207,16 über dem im Prospekt kalkulierten Wert. Die Miete erhöhte sich dementsprechend um EUR 15.353,97 p.a.. Die Finanzierung dieser Kaufpreiserhöhung erfolgte mit EUR 192.163,71 durch eine entsprechende Rückforderung der SÜBA Bau AG.

Die Mieten gingen seit Übergabe planmäßig ein. Für den Zeitraum zwischen der Kaufpreiszahlung und der Objektvermietung zum 01.11.1995 erhielt der Fonds eine Kaufpreisverzinsung in Höhe der garantierten Mieten (6,50 %) mit insgesamt EUR 786.878,21.

Objektzustand

Das Objekt Bürohaus Äußere Schneeberger-/ Breithauptstraße, Zwickau sowie die Außenanlagen, befinden sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

**Versicherungsschutz**

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282558 1), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 1) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen.

Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terroris-musschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 4.721.269,23 (DM 9.234.000,00)
Disagio	10 % (EUR 472.126,92 / DM 923.400,00)
Zins bis 30.12.2003	5,70 % p.a.
Zins ab 30.01.2004 bis 30.12.2013	5,85 % p.a.
Tilgung bis 30.12.2003	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 30.01.2004 bis 30.12.2013	3,306 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2010	EUR 2.893.363,31
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 1.827.905,92
Bestellte Sicherheit:	
Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau , Blatt 4986 zugunsten der BHW Bank AG, Hameln	EUR 7.645.780,05 (DM 14.953.846,00)

Wohn- und Geschäftshaus; Marienstraße, Zwickau**Objektdaten**

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	830 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 5.444.928,24
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Juli 1995
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 353.920,33
Mieten 2010:	EUR 107.665,73 (aus Endmietverträgen)
Mietoption:	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Wertsicherung	
(Endmietverträge):	diverse Regelungen bei Gewerbemietverträgen
Nebenkosten	
(Endmietverträge):	marktübliche Nebenkostenregelungen



Vermietungssituation

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise deutlich unterhalb der im Jahr 1993 erzielbaren und kalkulierten Werte.

Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen.

Objektzustand

Das Objekt Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße sowie die Außenanlagen, befinden sich in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/282558 2), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 2) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen.

Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.

Finanzierung

Zur Finanzierung wurde bis 1995 ausschließlich Eigenkapital eingesetzt.

Grundsulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 3.185.348,42 (DM 6.230.000,00)
Disagio	10 % (EUR 318.534,84 / DM 623.000,00)
Zins bis 30.10.2005	5,98 % p.a.
Zins ab 01.11.2005 bis 31.10.2015	6,99 % p.a.
Tilgungsbeginn	29.11.1999
Tilgung bis 30.10.2005	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.11.2005 bis 31.10.2015	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundsulddarlehen per 31.12.2010	EUR 2.135.030,90
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 1.050.317,52
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau, Blatt 254 zugunsten der Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale, Frankfurt/Main	EUR 5.444.928,24 (DM 10.649.354,00)



Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau

Objektdaten

Standort:	Zwickau
Grundstücksfläche:	2.510 qm
Abschluss Kaufvertrag:	15.12.1993
Kaufpreis:	EUR 7.139.459,47
	Abweichungen zum Prospekt: keine
	Datum letzte Kaufpreisrate: 30.12.1993
Fertigstellung:	Oktober 1995
Mieter:	Einzelmietverträge
Jährliche Anfangsmiete:	EUR 464.064,88
Jährliche Mieten aus Endmietverträgen 2010:	EUR 185.825,49
Mietoption:	diverse Regelungen
Wertsicherung (Endmietverträge)	diverse Regelungen
Nebenkosten (Endmietverträge)	marktübliche Nebenkostenregelungen

Vermietungssituation

Bei Vermietungen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, liegen die für die Endmieten vereinbarten Mietpreise deutlich unterhalb der im Jahr 1993 erzielbaren und kalkulierten Werte. Trotz intensiver Vermarktungsmaßnahmen konnten Neuvermietungen nicht zu den ursprünglich angenommenen Konditionen vorgenommen werden. Hinzukommen marktbedingte Leerstände und eine hohe Mieterfluktuation. An nahezu allen Standorten in den neuen Bundesländern ist eine massive Überbauung im Verhältnis zur gegenwärtigen Mieternachfrage festzustellen.

Objektzustand

Das Objekt Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau, befindet sich in einem befriedigenden Unterhaltungs- und Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich in einem guten bis befriedigenden Zustand.

Versicherungsschutz

Gemäß Rahmenvertrag unter der Federführung der Affiliated FM, Frankfurt, gültig seit 01.01.2005, besteht eine Mietverlustversicherung (VS-Nr. GE 501021/319182 3), eine All-Risk-Versicherung, die die Feuer- und Sachversicherung beinhaltet (VS-Nr. GE 501021/319182 3) und eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung gemäß Rahmenvertrag der Allianz Versicherungs AG (VS-Nr. GHA 60/0423/0018735).

Aufgrund der Terrorismusereignisse am 11.09.2001 haben die Versicherer seit 01.01.2002 Schadensfälle durch Terror ausgeschlossen. Hiervon waren auch die Sach- und Mietverlustversicherungen der DLF-Objekte betroffen.

Nach einer entsprechenden Karenzzeit stehen seit Ende 2002 wieder wenige Anbieter zur Verfügung, die Terrorismusschäden decken wollen. Allerdings sind die Prämien so extrem hoch, dass die Beteiligungsgesellschaft auf diesen zusätzlichen Abschluss verzichtet hat.



Finanzierung

Zur Finanzierung wurde bis 1995 ausschließlich Eigenkapital eingesetzt.

Grundschulddarlehen, ursprünglich lt. Darlehensvertrag	EUR 4.176.743,38 (DM 8.169.000,00)
Disagio	10 % (EUR 417.674,34) (DM 816.900,00)
Zins bis 30.09.2005	5,65 % p.a.
Zins ab 01.10.2005 bis 30.09.2015	6,98 % p.a.
Tilgungsbeginn	30.12.1999
Tilgung bis 30.09.2005	2,00 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.10.2005 bis 31.12.2006	3,50 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Tilgung ab 01.01.2007 bis 30.09.2015	2,05 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
Stand Grundschulddarlehen per 31.12.2010	EUR 2.804.685,23
Kumulierte Tilgungen bis 31.12.2010	EUR 1.372.058,15
Bestellte Sicherheit: Eingetragen im Grundbuch zu Zwickau, Blatt 461, zu- gunsten der Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentra- le, Frankfurt/Main	EUR 4.176.743,38 (DM 8.169.000,00)

b. Beteiligungen

Stand 31.12.2010 besteht eine Beteiligung über nominal EUR 46.548.429,26 (12,9249 %) an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (vormals: DLF-Immobilienportfolio - Walter Fink - KG). Eingbracht wurden die US-Wohnimmobilien sowie die Gelder aus der Auflösung der Schweizer Wertpapierdepots.

Die weiteren Anteile an dieser Gesellschaft wurden per 31.12.2010 von 16 DLF-Beteiligungsgesellschaften sowie einer weiteren Kommanditistin (nominal EUR 10.000,00) und der Komplementärin (nominal EUR 11.000,00) gehalten. Die diversen DLF-Beteiligungsgesellschaften kontrollieren damit mehr als 99,99 % der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Zum 30.06.2009 ist der Komplementär Herr Walter Fink aus der DLF-Immobilienportfolio - Walter Fink - KG ausgeschieden; neue Komplementärin ist die KC Beteiligungs GmbH, neue Geschäftsführerin die KC Verwaltungs GmbH (Beschlussfassung 1/2007). Die neue Firma lautet seither: DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG hält direkt oder indirekt Eigentumsrechte an Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften in Deutschland und in den USA. Per 31.12.2010 zählen hierzu folgende Objekte:

Objekte in Deutschland

Objektart	Straße	PLZ	Ort
- Geschäftshaus	Bamberger Straße 1	01187	Dresden
- gemischt genutzt	Wörthstraße 110/116 / Teilstraße	47053	Duisburg
- Altes Kaufhaus	Ossenreyerstraße 8-13/Mönchstraße	18439	Stralsund
- Geschäftshaus	Rosa-Luxemburg-Straße 12-14	04109	Leipzig
- Geschäftshaus	Stuttgarter Straße 106 / Carl-Zeiss-Straße	70736	Fellbach



-	Geschäftshaus/Hotel	Wilhelmshöher Allee 239-241 / Willy-Brandt-Platz 2	34121	Kassel
-	Verwaltungsgebäude	Poppenhusenstraße 4-14	22305	Hamburg
-	Einkaufszentrum	Karlstraße 13-17 / Arnoldstraße 5	73614	Schorndorf
-	Geschäftshaus	Elberfelder Straße 47	58095	Hagen
-	Geschäftshaus/Praxen	Bahnhofstraße 12 / Luitpoldstraße 5	83022	Rosenheim
-	Einzelhandel	Rathausplatz 4	91052	Erlangen
-	Einzelhandel	Willy-Brandt-Platz 5	59065	Hamm
-	Einzelhandel	Bahnhofstraße 36-38	33602	Bielefeld
-	Einzelhandel	Wandsbeker Marktstraße 1	22041	Hamburg
-	Einzelhandel	Marktstraße 84	46045	Oberhausen
-	Reifendienst	Am Speicher 2	02977	Hoyerswerda-Seidewinkel
-	Pflegeheim	Meilinger Straße 14a	87459	Pfronten
-	Büro/Einkaufszentrum	Eltingerstraße 56 / Römerstraße 75	71229	Leonberg
-	gemischt genutzt	Lichtentalerstraße 27	76530	Baden-Baden
-	Geschäftshaus	Husemannplatz 6-7	44787	Bochum
-	gemischt genutzt	Eschstraße 28a	32257	Bünde
-	gemischt genutzt	Hauptstraße 1	40597	Düsseldorf
-	gemischt genutzt	Gustav-Schickedanz-Straße 13-17	90762	Fürth
-	Geschäftshaus	Almstor 1	31134	Hildesheim
-	gemischt genutzt	Kölnische Straße 9-11	34117	Kassel
-	gemischt genutzt	Kreuzweg 7-9	23558	Lübeck
-	gemischt genutzt	Rathausplatz 19	58507	Lüdenscheid
-	gemischt genutzt	Lange Straße 1	44503	Lünen
-	gemischt genutzt	Große Bleiche 15	55116	Mainz
-	gemischt genutzt	Großer Domhof 8	32427	Minden
-	gemischt genutzt	Friedrich-Ebert-Straße 37	41236	Mönchengladbach
-	gemischt genutzt	Schlossstraße 22	66953	Pirmasens
-	gemischt genutzt	Bahnhofstraße 4	57072	Siegen
-	gemischt genutzt	Neue Straße 80	89073	Ulm
-	gemischt genutzt	Geschwister-Scholl-Platz 2	42275	Wuppertal
-	gemischt genutzt	Neumarktstraße 48-52	42103	Wuppertal
-	gemischt genutzt	Fritz-Reuter-Straße 32-34	01097	Dresden
-	Senioren-Pflegezentrum	Gabriele-Münter-Straße 1	67012	Ludwigshafen-Rheingönheim
-	Senioren-Pflegezentrum	Planstraße	67251	Freinsheim
-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 39	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Frauentorgraben 71	90443	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Bucher Straße 103	90419	Nürnberg
-	Geschäftshaus	Vordere Sterngasse 2	90402	Nürnberg
-	gemischt genutzt	Luitpoldstraße 16	96052	Bamberg

Objekte in USA:

Objektart	Objektname	Straße	Ort	
-	Bürogebäude	100 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	Bürogebäude	200 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia
-	unbebautes Grundstück	400 Glenridge Point Parkway	Johnson Ferry Road	Atlanta, Georgia

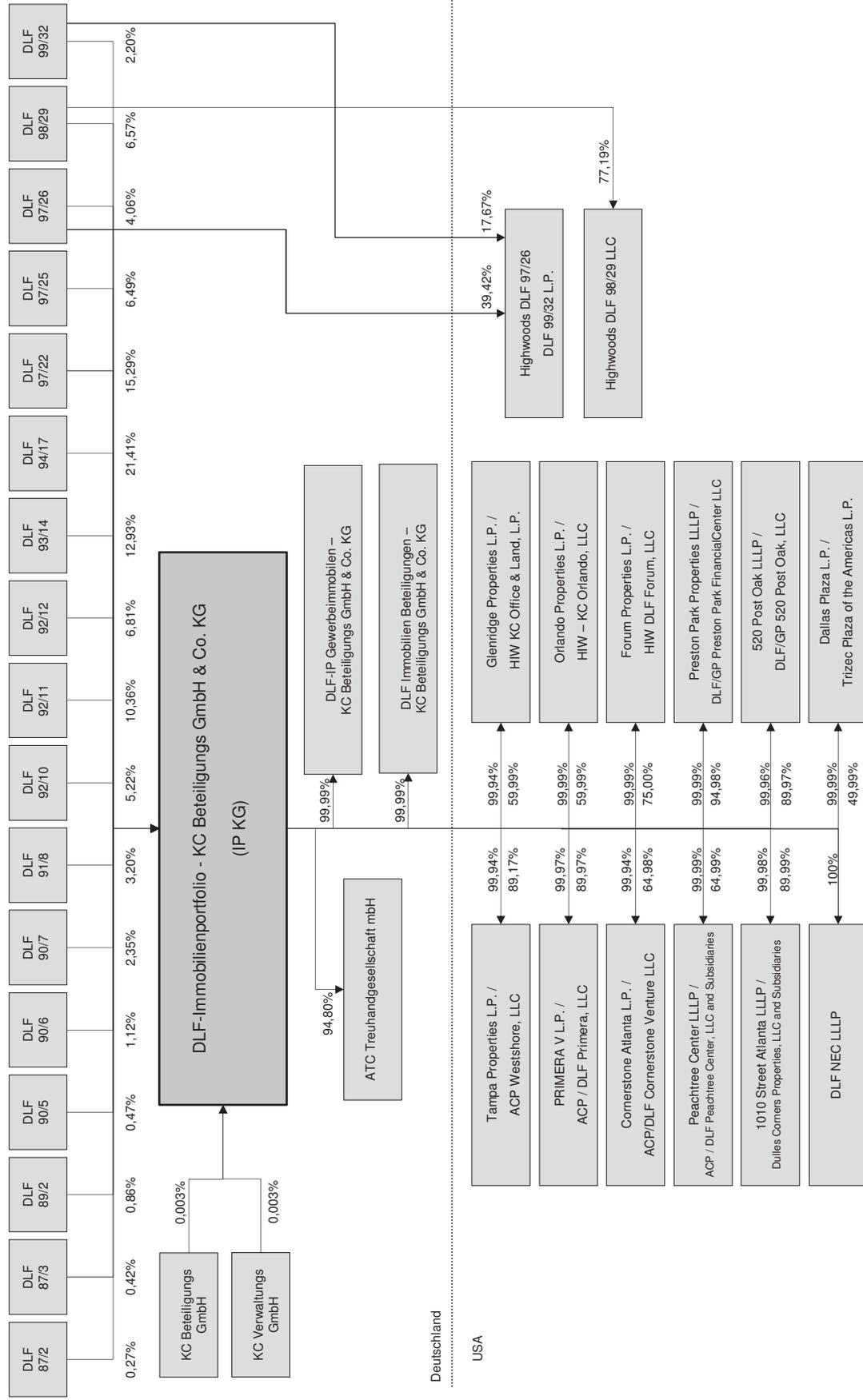


- Bürogebäude	Capital Plaza One	201 East Pine Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Capital Plaza Two	301 East Pine Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Landmark I	315 East Robinson Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Landmark II	225 East Robinson Street	Orlando, Florida
- Bürogebäude	Seaside Plaza	201 South Orange Avenue	Orlando, Florida
- 2 Bürotürme und Einzelhandelsflächen	Plaza of the Americas	600 + 700 North Pearl Street	Dallas, Texas
- Bürogebäude	Westshore Corporate Center	600 North Westshore Boulevard	Tampa, Florida
- Bürogebäude	Primera V	255 Primera Boulevard	Lake Mary, Florida
- 6 Bürogebäude, Einzelhandelsflächen, Parkhaus	Peachtree Center	Peachtree Street / Peachtree Center Avenue	Atlanta, Georgia
- Bürogebäude	520 Post Oak	520 Post Oak Boulevard	Houston, Texas
- 2 Bürogebäude	Northdale Executive Center I & II	3810+3820 Northdale Boulevard	Tampa, Florida
- Bürogebäude	1010th Street Atlanta	1010th Street	Atlanta, Georgia
- 2 Bürogebäude	Preston Park Financial Center	4965 + 4975 Preston Park Boulevard	Plano, Texas
- Bürogebäude	Cornerstone	215 Peachtree Street	Atlanta, Georgia
- 5 Bürogebäude	The Forum	Six Forks Road	Raleigh, North Carolina

Weitere Informationen zur DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG sowie zu den einzelnen Objekten finden Sie auf unserer Internetseite www.kc-holding.de unter „Produkte“ → „DLF“.



Organigramm der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (Stand 31.12.2010)





Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 93/14

Konzernbilanz zum 31.12.2010 der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

Nachfolgend dargestellt ist der konsolidierte Jahresabschluss sowie die Gewinn- und Verlustrechnung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG. Der DLF 93/14 ist mit 12,9249 % als Kommanditist beteiligt.

AKTIVA	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Kapitalanteile Komplementär		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	1. fester Kapitalanteil	11.000,00	11.000,00
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00	2. variabler Kapitalanteil	621,29	1.229,68
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00		11.621,29	12.229,68
4. Geleistete Anzahlungen	1,00	1,00	II. Kapitalanteile Kommanditisten		
II. Sachanlagen			1. fester Kapitalanteil	360.135.082,74	360.135.082,74
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundstücken	762.170.062,82	743.659.883,43	2. variabler Kapitalanteil	14.857.713,58	34.780.432,41
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00		374.992.796,32	394.915.515,15
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	2.794.483,75	3.226.810,18	III. Kapitalanteil anderer Gesellschafter	30.139,71	32.316,54
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	655.769,14	46.726,89	IV. Differenz aus Währungsumrechnung	-6.223.452,81	-16.426.837,72
	765.620.315,71	746.933.420,50			
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	50.024.345,48	52.949.303,63	3. Sonstige Rückstellungen	2.148.723,01	1.094.047,55
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00		2.148.723,01	1.094.047,55
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	C. Verbindlichkeiten		
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	1. Anleihen, davon konvertibel	0,00	0,00
	50.024.345,48	52.949.303,63	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	531.950.380,28	511.954.750,68
B. Umlaufvermögen			3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	0,00
I. Vorräte	0,00	0,00	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	11.789.455,48	11.274.019,63
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände			5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	2.478.008,59	3.609.929,37	6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.363,51	320.032,97
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.557.126,99	1.623.175,89	8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.576.122,90	815.898,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	24.236.169,15	1.338.268,97		545.364.322,17	524.364.702,20
	32.271.304,73	6.571.374,23			
III. Wertpapiere	7.484.420,34	7.484.420,34			
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	63.938.297,69	92.517.717,47	D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.575.526,74	3.154.229,17
	560.991,48	689.965,40		919.899.676,43	907.146.202,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten	919.899.676,43	907.146.202,57			



DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010

	2010 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	91.612.043,71	87.902.243,69
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.376.346,91	9.682.232,22
5. Materialaufwand	31.827.768,37	28.936.130,68
6. Personalaufwand	0,00	0,00
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.920.672,42	17.292.541,74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00
	<u>28.920.672,42</u>	<u>17.292.541,74</u>
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.619.365,49	21.095.989,74
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	789.294,71	863.378,75
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.795.322,86	3.379.266,54
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.157.234,85	28.911.798,62
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-13.542.678,66	-1.167.872,66
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
17. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern	7.677.413,95	7.459.892,84
20. Jahresfehlbetrag	-21.220.092,61	-8.627.765,50
21. Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	940,93	1.435,70
22. Konzernjahresfehlbetrag	-21.221.033,54	-8.629.201,20

Hinweis zum Konzernabschluss der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG:

Auf Grund der Umfirmierung der Gesellschaft von einer KG in eine GmbH & Co. KG waren Anpassungen bezüglich der Gliederung und Bewertung verschiedener Positionen erforderlich. Zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte diese Änderung auch für das Vorjahr. Der gesamte Konzernabschluss mit weiteren Erläuterungen ist auf unserer Internetseite www.kc-holding.de einsehbar.



3. Ausschüttung

Durch die Einführung des Ausschüttungswahlrechts im Frühjahr 2001 steht prinzipiell der im Berichtsjahr erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss für Ausschüttungszwecke zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein vorläufiger Liquiditätsüberschuss in Höhe von rund TEUR -775 ermittelt. Der tatsächlich erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss beläuft sich auf rund TEUR -685. Dies entspricht -0,41 % bzw. -0,36 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital. Auf die Treugeber und Gesellschafter wurde ein Betrag in Höhe von rund TEUR 14 (0,01 % bezogen auf das kalkulierte Beteiligungskapital) verteilt. Dieser Betrag entspricht der Mindestausschüttung und deckt die von der Beteiligungsgesellschaft für die Treugeber und Gesellschafter abzuführenden US-Quellensteuer- und Zinsabschlagsteuerbeträge ab.

Im Berichtsjahr haben sich 25,77 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Thesaurierung, 60,21 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Ertragsausschüttung und rund 14,02 % des kalkulierten Beteiligungskapitals für eine Individualausschüttung entschieden.

Durch das negative Ergebnis des Jahres 2010 wurde nur die dem Treugeber und Gesellschafter zuzurechnende und von der Beteiligungsgesellschaft abzuführende US-Quellensteuer sowie sonstige Steuern als Mindestausschüttung angerechnet. Treugeberwünsche, die über der Mindestausschüttung liegen, konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Der Liquiditätsüberschuss wird grundsätzlich aus dem „Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit“ abgeleitet, ist jedoch gegebenenfalls um Positionen zu bereinigen, die in den Cash-Flows aus laufender Investitionstätigkeit bzw. aus laufenden Finanzaktivitäten enthalten sind. Eine Korrektur betrifft zuviel geleistete Quellensteuervorauszahlungen 2010 durch die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (IPKG), die an diese erstattet werden müssen, die zweite Korrektur betrifft die Rückzahlungen an die IPKG, die - wie bereits im Geschäftsbericht 2009 berichtet - ihre Vorjahres-Ausschüttungen berichtigte. Diese stehen nicht für Ausschüttungszwecke zur Verfügung.

4. Steuerliche Ergebnisse

Stand steuerliche Anerkennung	bestandskräftig bis 2006; Feststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung § 164 AO für die Jahre 2007 bis 2009.
Werbungskosten Investitionsphase	prospektiert 21,06 % anerkannt 21,78 %
Werbungskosten Realisationsphase	Die in der Konzeption vorgesehenen steuerlichen Folgen wurden bislang auch in den steuerlichen Betriebsprüfungen bestätigt. Die steuerlichen Folgen der US-Investitionen entsprechen den prospektierten Vorgaben.
Ertragsausschüttung 2010 in %	0,01 %
zu versteuernder Anteil (saldiert) bezogen auf die kalkulierte Beteiligungssumme in %	-0,32 % *)
Ausschüttungsertrag nach Steuern in % (bei Ertragsausschüttung und Höchststeuersatz inkl. SolZ) *)	0,17 %

*) Berechnungsgrundlagen analog zu den Vorjahren. Änderungen z.B. durch steuerliche Betriebsprüfung, können die Berechnungsgrundlagen verändern.



5. Beschlussfassungsergebnisse

a. Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2009

Für das Geschäftsjahr 2009 wurde zum 25.02.2011 eine Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 11,96 % des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

Beschlussantrag	Zustimmung (%)
1. Feststellung Jahresabschluss / Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2009	98,99
2. Genehmigung des Liquiditätsüberschusses 2009	98,99
3. Entlastung persönlich haftender Gesellschafter	97,77
4. Entlastung Treuhandkommanditistin	91,34
5. Bestellung Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zur Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2010	99,36
6. Änderung des Ausschüttungsbeschlusses 2008	98,67
7. Änderung des Ausschüttungsbeschlusses 2004	98,76

Damit wurde allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.

b. Sonderbeschlussfassung

Im Geschäftsjahr 2010 fand keine Sonderbeschlussfassung statt.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde zum 16.09.2011 eine Sonderbeschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchgeführt. Außer dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditistin haben 54,71 % des Treugeberkapitals unmittelbar abgestimmt. Für die nicht selbst an der Beschlussfassung teilnehmenden Treugeber hat die Treuhandkommanditistin in Ausübung des Treuhandvertrages an der Abstimmung teilgenommen. Den Abstimmungspunkten wurde, wie nachstehend aufgeführt, zugestimmt.

Beschlussantrag	Zustimmung (%)
1. Reorganisation der DLF-Gruppe, u.a. Integration der Verwaltungsgesellschaften und Umwandlung der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG in eine Aktiengesellschaft	87,15
2. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, u.a. hinsichtlich der Umfirmierung und Geschäftsführung	87,41
3. Herabsetzung Haftsumme	94,96
4. Reduzierung Vergütung der Treuhänderin	94,18
5. Übertragung von Beteiligungen der KC Beteiligungs GmbH	95,17

Damit wurden allen Beschlussanträgen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.



6. Fondsdaten

Firma:	Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG			
Handelsregister:	München HRA 68948			
Tag der Eintragung:	31.03.1993			
Sitz der Gesellschaft:	München			
Dauer der Gesellschaft:	31.12.2043			
Gesellschafter: (Stand 31.12.2010)	Komplementär Walter Fink:	3.800.000,00 DM	1.942.909,14 EUR	(1,0170 %)
	Kommanditisten:			
	ATC	4.166,00 DM	2.130,04 EUR	(0,0011 %)
	KC Beteiligungs GmbH (KCB)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0013 %)
	KC Verwaltungs GmbH (KCV)	5.000,00 DM	2.556,46 EUR	(0,0013 %)
	Treugeber	373.105.000,00 DM	190.765.557,33 EUR	(99,8570 %)
	Austritt Treugeber	-2.990.002,00 DM	-1.441.843,08 EUR	(-0,7547 %)
	Kündigung Treugeber	-290.000,00 DM	-235.195,08 EUR	(-0,1230 %)
	Summe:	373.639.164,00 DM	191.038.671,27 EUR	(100,0000%)
Anzahl Anteile:	5.726 (Stand 31.12.2010)			
Haftung der Kommanditisten:	Beschränkt sich grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage in Höhe von EUR 95.389.169,82 (DM 186.565.000,00) (~ 50 % der Einlage) Stand 31.12.2010.			
Platzierung/Schließung:	1993/1994			
Durchführung der Investitionen:	1993-1997			
Gesamtinvestitionssumme:	(prospektiert DM)	(tatsächlich DM)	(prospektiert EUR)	(tatsächlich EUR)
Eigenkapital:	376.884.166,00	376.909.166,00	192.697.814,23	192.710.596,52
Aufnahme KCV; KCB:	0,00	10.000,00	0,00	5.112,92
Grundsschuld BRD (netto):	134.467.795,00	134.467.795,00	68.752.291,87	68.752.291,87
Grundsschuld USA (netto):	0,00	103.336.776,49	0,00	52.835.254,85
Lombardrahmenvertrag:	120.000.000,00	120.000.000,00	61.355.025,74	61.355.025,74
	631.351.961,00	734.723.737,49	322.805.131,84	375.658.281,90
Abweichung der Investitionsphase:	EUR -6.262.638 (konstante Abweichung gemäß angepasster Prognose, inklusive nachträglicher Kosten der Investitionsphase sowie Beitritte weiterer Kommanditisten). Die Abweichung resultiert überwiegend aus den geringeren Erträgen USA, aufgrund der baubedingten Verzögerungen in der Fertigstellung der Objekte, den geringeren Performanceerträgen, nachträglichen Kaufpreiserhöhungen sowie der Kapitaleinzahlung der weiteren Kommanditisten KC Beteiligungs GmbH und KC Verwaltungs GmbH zzgl. der Veränderung der konstanten Abweichung resultierend aus der Überleitung von der Prospektprognose zur angepassten Prognose in Höhe von TEUR 2.540.			
Austritte:	entfällt			
Kündigungen:	Das Beteiligungskapital reduziert sich im Jahr 2010 aufgrund von außerordentlichen Kündigungen von Beteiligungsverhältnissen mit einem Nominalkapital von insgesamt nominal EUR 86.919,63.			
Rückabwicklung:	entfällt			



a. Gesellschafterwechsel

Gesellschafterwechsel erfolgten durch die Übernahme von Anteilen durch verschiedene Dreiländer-Handels- und Beteiligungsgesellschaften sowie durch die DLF-Immobilien Beteiligungen - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (vormals DLF-Immobilien Beteiligungen - Walter Fink - KG). Diese haben im Geschäftsjahr Anteile in Höhe von insgesamt nominal EUR 6.015.349,16 am Beteiligungskapital erworben und hielten per 31.12.2010 insgesamt nominal EUR 60.483.275,20 bzw. 31,66 % am Gesamtbeteiligungskapital des DLF 93/14.

b. Austritt von Gesellschaftern

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Fondsanteile zurückgekauft.

Finanzbericht

Im folgenden Teil werden sowohl die Bilanz als auch die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Gesellschaft, einschließlich des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers, für das Berichtsjahr 2010 dargestellt.



Dreiländer-Fonds Geschäftsbericht 2010 DLF 93/14

1. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr T EUR	Buchwert 31.12.2010 EUR	Vorjahr T EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0	1.942.909,14	1.943
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0	5.112,92	5
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0	2.130,04	2
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0	189.088.519,17	189.176
	<u>0,00</u>	<u>0</u>	<u>191.038.671,27</u>	<u>191.126</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Bauten einschl. d. Bauten auf fremden Grundst.	43.921.770,68	45.612	-1.212.758,61	-1.178
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0	-508,84	-1
3. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausst.	669.682,36	1.017	-1.350,35	-1
4. Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0	-120.644.094,02	-120.844
	<u>44.591.453,04</u>	<u>46.629</u>	<u>-121.858.711,82</u>	<u>-122.024</u>
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0	0,00	0
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0	0,00	0
3. Beteiligungen	45.144.678,52	44.676	217.450,00	215
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0	217.450,00	215
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0	0,00	0
6. Sonstige Ausleihungen	0,00	0	20.162.598,78	22.441
	<u>45.144.678,52</u>	<u>44.676</u>	<u>0,00</u>	<u>0</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	15.656,88	48	412.740,59	229
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0	0,00	0
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	168.316,72	148	1.176.175,96	307
4. Sonstige Vermögensgegenstände	434.371,69	761	20.618,57	711
	<u>618.345,29</u>	<u>957</u>	<u>21.772.133,90</u>	<u>23.688</u>
II. Wertpapiere	0,00	0		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	838.126,88	807		
	<u>0,00</u>	<u>0</u>		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	91.192.603,73	93.069	23.060,38	64
	<u>91.192.603,73</u>	<u>93.069</u>	<u>91.192.603,73</u>	<u>93.069</u>

PASSIVA

A. Eigenkapital				
I. Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)				
1. Komplementär				
2. Kommanditisten				
3. Treuhandkommanditistin				
4. Treugeber				
II. Kapitalkonto II				
1. Komplementär				
2. Kommanditisten				
3. Treuhandkommanditistin				
4. Treugeber				
B. Rückstellungen				
1. Rückst. f. Pensionen u. ähnliche Verpfl.				
2. Steuerrückstellungen				
3. Sonstige Rückstellungen				
C. Verbindlichkeiten				
1. Anleihen, davon konvertibel				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen				
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel				
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Untern.				
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
8. Sonstige Verbindlichkeiten				



2. Erläuterungen zur Bilanz

a. Aktiva

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR	31.12.2009	EUR
		0,00		0,00

Sachanlagen

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR	31.12.2009	EUR
		44.591.453,04		46.628.086,11

Bei den ausgewiesenen Sachanlagen handelt es sich um folgende Objekte:

Büro-, Gewerbe- und Theaterhaus „Neue Flora“, Hamburg:

Der Buchwert der Immobilie „Büro-, Gewerbe- und Theaterhaus Neue Flora, Hamburg“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 80.165.454,05 (inklusive Maklergebühren) zuzüglich der Grunderwerbsteuer und Notargebühren in Höhe von EUR 1.931.960,34, zuzüglich nachträglich aktivierter Mieterausbauten in Höhe von EUR 61.783,13 und Ersatzanschaffungen in Höhe von EUR 3.513.803,18, abzüglich der kumulierten Abschreibung der Jahre 1993 bis 2010 in Höhe von EUR 48.593.726,24.

Die planmäßige Abschreibung für das Gebäude wird seit Dezember 1993 linear mit 2 % der ursprünglichen Anschaffungskosten vorgenommen. In 1999 wurde aufgrund der Insolvenz des Generalmieters eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 17.676.030,59 (21,20 % bezogen auf den Vorjahresbuchwert) vorgenommen. Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 1.458.724,72 auf das Gebäude und mit EUR 346.804,18 auf die Einrichtungen.

Für das Jahr 2010 ist keine Wertaufholung, aber auch keine weitere Wertberichtigung veranlasst.

Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau:

Der Buchwert der Immobilie „Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 7.139.459,47 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 199.554,42 abzüglich den kumulierten Abschreibungen der Jahre 1993 bis 2010 in Höhe von EUR 4.720.070,35.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 62.893,46 auf das Gebäude und wird ab dem Berichtsjahr 2000 gemäß § 7a Abs. 9 EStG ermittelt, d.h. der Restbuchwert zum 01.01.2000 in Höhe von EUR 2.877.377,89 (DM 5.627.662,00) wird auf die Restlaufzeit der Abschreibung von 549 Monaten verteilt.



In den kumulierten Abschreibungen sind Sonderabschreibungen enthalten, die nach § 4 Fördergebietsgesetz 50 % der ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau:

Der Buchwert der Immobilie „Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 5.444.928,24 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 159.312,74 abzüglich der Eintragung des Wegerechts im Grundbuch in Höhe von EUR 5.144,08 und der kumulierten Abschreibung der Jahre 1994 bis 2010 in Höhe von EUR 3.440.465,46.

In den kumulierten Abschreibungen sind Sonderabschreibungen enthalten, die nach § 4 Fördergebietsgesetz 50 % der ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

Die planmäßige Abschreibung für die Geschäftsjahre 2000 bis 2008 entfiel mit EUR 822.814,82 auf das Gebäude und wurde gemäß § 7a Abs. 9 EStG ermittelt, d.h. der Restbuchwert zum 01.01.2000 in Höhe von EUR 1.995.517,50 (DM 3.902.893,00) wurde auf die Restlaufzeit der Abschreibung von 546 Monaten verteilt.

Während handelsrechtlich ab dem Geschäftsjahr 2009 von einer Verkürzung der Restnutzungsdauer auf 207 Monate (17 Jahre) ausgegangen wird, blieb steuerlich die Nutzungsdauer unverändert. Die handelsrechtliche Abschreibung beträgt ab 2009 jährlich EUR 97.018,15.

Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau:

Der Buchwert der Immobilie „Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau“ ermittelt sich aus dem Kaufpreis in Höhe von EUR 7.881.987,21 zuzüglich Notargebühren und Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 202.678,90 abzüglich der kumulierten Abschreibungen von 1995 bis 2010 in Höhe von EUR 5.350.062,52.

In den kumulierten Abschreibungen sind Sonderabschreibungen enthalten, die nach § 4 Fördergebietsgesetz 50 % der ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

Die planmäßige Abschreibung für das Jahr 2010 entfällt mit EUR 71.192,56 auf das Gebäude und wird seit 1999 gemäß § 7a Abs. 9 EStG ermittelt, d.h. der Restbuchwert zum 01.01.1999 wird auf die Restlaufzeit der Abschreibung von 551 Monaten verteilt.

Finanzanlagen

	Berichtsjahr		Vorjahr	
Buchwert per	31.12.2010	EUR 45.144.678,52	31.12.2009	EUR 44.675.990,86

Am 01.07.2003 erfolgte die Beteiligung an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG gemäß Beschlussvorlage 1/2002 vom 08.11.2002. Die gesamt eingebrachten Mittel betreffen die US-Immobilie und das damit in Zusammenhang stehende Darlehen sowie Bareinlagen. Der Nominalanteil an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beträgt 12,9249 %.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden in die DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG die US-Quellensteuererstattungen für 2004, 2008 und 2009 über einen Betrag in Höhe von EUR 468.687,66 eingelegt (vgl. Geschäftsbericht 2009).



2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	618.345,29	31.12.2009	EUR	957.691,25

Wertpapiere

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	0,00	31.12.2009	EUR	0,00

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	838.126,88	31.12.2009	EUR	807.067,35

Die ausgewiesenen Salden stimmen mit den Bankkonten per 31.12.2010 überein.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	0,00	31.12.2009	EUR	0,00

b. Passiva

1. Eigenkapital

	Berichtsjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	69.179.959,45

Der Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

Kapitalkonto I (Beteiligungskapital)	EUR 191.038.671,27
Kapitalkonto II	EUR -121.858.711,82

Das Kapitalkonto I enthält das Beteiligungskapital, das gegenüber dem Prospektwert von EUR 192.697.814,22 um EUR 12.782,30 überzeichnet ist. Gemäß § 3 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrages bedarf die Überzeichnung keines weiteren Gesellschafterbeschlusses. Als weitere Kommanditisten sind die KC Beteiligungs GmbH und die KC Verwaltungs GmbH im Jahr 1999 mit einer Beteiligungssumme von EUR 5.112,92 dem DL-Fonds beigetreten. Der Gesamtbetrag der Überzeichnung beläuft sich somit auf EUR 17.895,22. Das Beteiligungskapital verringerte sich durch erfolgte Austritte/Kündigungen von Beteiligten bis 2010 in Höhe von insgesamt EUR 1.677.038,17.



Das Kapitalkonto II setzt sich zusammen aus dem eingezahlten Agio in Höhe von EUR 9.454.425,46, der aufgelaufenen Jahresergebnisse aus den Jahren 1992 bis 2010 in Höhe von EUR -39.607.592,41 sowie abzüglich der aufgelaufenen Ausschüttungen für diesen Zeitraum in Höhe von EUR 91.705.544,87.

Mit Einführung des Ausschüttungswahlrechts können die Gesellschafter individuelle Ausschüttungen wählen, dadurch entwickeln sich die Kapitalkonten ab dem Zeitraum 2001 der einzelnen Anleger nicht mehr proportional zueinander. Aus diesem Grund wurde das aufgelaufene Kapitalkonto II zum 31.12.2000 festgeschrieben und ein weiteres variables Kapitalkonto II eingeführt.

2. Rückstellungen

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	217.450,00	31.12.2009	EUR	215.190,00

Die Rückstellungen des Jahres 2010 betreffen laufende Gebühren, Kosten für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie Rechtsanwalts- und Beratungskosten.

3. Verbindlichkeiten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	21.772.133,90	31.12.2009	EUR	23.688.165,21

In den Verbindlichkeiten sind die Grundsulddarlehen wie folgt enthalten:

- Objekt „Büro-, Gewerbe- und Theaterhaus Neue Flora, Hamburg“	EUR	12.329.519,34
- Objekt „Wohn- und Geschäftshaus Leipziger-/Pölbitzerstraße, Zwickau“	EUR	2.804.685,23
- Objekt „Wohn- und Geschäftshaus Marienstraße, Zwickau“	EUR	2.135.030,90
- Objekt „Bürohaus Äußere Schneeberger-/Breithauptstraße, Zwickau“	EUR	2.893.363,31

4. Rechnungsabgrenzungsposten

	Berichtsjahr			Vorjahr		
Buchwert per	31.12.2010	EUR	23.060,38	31.12.2009	EUR	63.681,17

Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen in voller Höhe Zahlungseingänge aus 2010 für die Miete Januar 2011 von verschiedenen Mietern.



3. Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Einnahmen-Überschuss-Rechnung für den Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010

	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
1. Umsatzerlöse					
<u>Immobilien</u>					
Mieterträge aus Vorjahren	0,00	0,00	0,00	7.688,71	
Ertrag Miete Fremdnutzung	4.669.063,54	4.571.245,97	4.669.931,54	4.552.986,17	
Ertrag Miete Umsatzmiete	79.458,48	79.458,48	79.458,48	79.458,48	
Ertrag Nebenkosten-Vorauszahlungen	901.678,75	843.109,58	904.293,87	937.308,38	
Ertrag aus Betriebskostenpauschale	5.352,45	2.053,09	5.542,96	2.284,28	
Abrechnungsergebnis Nebenkosten	27.281,36	175.846,03	-124.396,64	173.047,24	
Zahlungsdifferenzen	-32,34	-237,90	0,00	0,00	
Vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	315.675,99	270.472,88	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	26.890,04	
	5.682.802,24	5.671.475,25	5.850.506,20	6.050.136,18	-167.703,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge					
Skonto-Ertrag	417,37	1.023,42	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungskursdifferenzen	9.179,48	2.003,71	0,00	0,00	
Ertrag aus Währungsbewertung	1.494,50	6.207,30	0,00	0,00	
Ertrag Kleindifferenzen Rechnungseingang	0,01	0,02	0,00	0,00	
Ertrag Kursdifferenz Quellensteuer	18,22	14,06	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	5,72	1,94	0,00	0,00	
Sonstige Erlöse	8.115,91	18.504,73	7.397,02	141.002,00	
Sonstige Erlöse 16 %	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gewinn Abfindungsmehrwert	0,00	4.924,99	0,00	0,00	
Ertrag aus Auflösung von Rückstellungen	103,92	39.380,00	0,00	0,00	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	11.496,85	0,00	0,00	0,00	
Sonstige vereinnahmte Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Umsatzsteuererstattungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	30.831,98	72.060,17	7.397,02	141.002,00	23.434,96
5. Materialaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Übertrag:	5.713.634,22	5.743.535,42	5.857.903,22	6.191.138,18	-144.269,00



	GuV- Rechnung	GuV- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Einnahmen- Überschuss- Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
Übertrag:	5.713.634,22	5.743.535,42	5.857.903,22	6.191.138,18	-144.269,00
7. Abschreibungen					
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs					
- Abschreibung Gebäude	1.689.828,89	1.689.828,89	1.884.184,25	1.884.184,25	
- Abschreibung Einrichtung	346.804,18	346.846,98	346.804,18	346.846,98	
- Sofortabschreibung GWG Betriebsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2.036.633,07	2.036.675,87	2.230.988,43	2.231.031,23	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2.036.633,07	2.036.675,87	2.230.988,43	2.231.031,23	-194.355,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Betriebskosten	929.149,77	1.051.051,54	906.596,91	1.090.490,76	
Instandhaltung	420.663,32	777.552,26	492.341,74	822.185,06	
Versicherungen	67.775,84	68.771,52	68.881,07	67.666,29	
Kleinteile/ Material	933,50	3.607,26	1.185,52	4.422,85	
Maklerkosten/ Vermietungsanzeigen	41.098,00	42.833,66	48.319,99	36.697,16	
Marketingkosten	202,98	1.065,49	202,98	0,00	
Rechts- und Beratungskosten	153.581,12	188.549,93	162.145,47	168.164,28	
Verlust aus Abfindungsmehrwert	1.795,05	0,00	0,00		
Abschluss- und Prüfungskosten	19.764,95	19.766,50	19.764,95	19.766,50	
Sachverständige/ Gutachterkosten	2.380,00	149,95	0,00	149,94	
Laufende Gebühren	1.180.991,56	949.951,65	928.683,24	725.411,77	
Sonstige Kosten	26.422,74	3.251,36	25.693,33	28.376,13	
Beiträge/ Gebühren	1.621,60	352,50	1.621,60	352,50	
Nebenkosten Geldverkehr	4.261,62	4.614,94	2.374,21	2.090,13	
Pauschalierte EWB auf Forderungen	0,00	15.636,74	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungskursdifferenzen	4.244,94	1.163,55	0,00	0,00	
Aufwand aus Währungsbewertung	1.038,46	6.594,80	0,00	0,00	
Realisierte Kursverluste	0,00	1.516,83	0,00	0,00	
Aufwand Kleindifferenz Rechnungseingang	0,00	0,02	0,00	0,00	
Aufwand Kursdifferenz Quellensteuer	6,53	6,12	0,00	0,00	
Differenz Einbehalt ZAST/SolZ	0,00	3,93	0,00	0,00	
Aufwand Forderungen wg. Uneinbringlichkeit	2.354,50	16.052,36	0,00	0,00	
Aufwand VSt-Berichtigung § 15 a UStG	181,29	36,73	0,00	0,00	
Bezahlte Vorsteuer	0,00	0,00	149.764,44	236.974,37	
Umsatzsteuerzahlungen	0,00	0,00	172.191,13	0,00	
	2.858.467,77	3.152.529,64	2.979.766,58	3.202.747,74	-121.298,81
Übertrag:	818.533,38	554.329,91	647.148,21	757.359,21	171.385,17



	GuV-Rechnung	GuV-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Einnahmen-Überschuss-Rechnung	Abweichung GuV / EÜ
	2010 EUR	Vorjahr EUR	2010 EUR	Vorjahr EUR	EUR
Übertrag:	818.533,38	554.329,91	647.148,21	757.359,21	171.385,17
9. Erträge aus Beteiligungen					
Erträge aus Firmenbeteiligungen	284.229,57	642.944,80			
Korrektur Beteiligungsertrag	0,00	0,00			
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Einnahmen / Werbungskosten aus Beteiligungen					
- Vermietung und Verpachtung BRD	0,00	0,00	118.498,59	-6.313,87	
- Vermietung und Verpachtung USA (Progressionsvorbehalt)	0,00	0,00	-880.913,19	-592.144,54	
- Kapitalvermögen	0,00	0,00	94.802,79	106.813,22	
	284.229,57	642.944,80	-667.611,81	-491.645,19	951.841,38
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.249,15	20.549,36	1.116,80	14.949,69	
Bankzinsen	6.431,83	6.410,97	6.431,83	6.410,97	
Festgeldzinsen	1.463,54	5.066,74	1.463,54	5.066,74	
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
	19.144,52	32.027,07	9.012,17	26.427,40	10.132,35
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen Darlehen	1.453.796,61	1.598.922,01	1.453.796,61	1.598.922,01	
Bankzinsen	13,62	17,16	18,36	0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.450,68	19.441,79	0,00	602,19	
Zinsaufwendungen § 233a AO betriebliche Steuern	4.046,00	0,00	4.046,00	0,00	
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
	1.465.306,91	1.618.380,96	1.457.860,97	1.599.524,20	7.445,94
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-343.399,44	-389.079,18	-1.469.312,40	-1.307.382,78	1.125.912,96
15. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
16. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
17. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19. Sonstige Steuern					
Grundsteuer	168.797,92	168.797,92	168.797,92	168.797,92	
	168.797,92	168.797,92	168.797,92	168.797,92	0,00
20. Jahresfehlbetrag Einnahmen-Überschuss	-512.197,36	-557.877,10	-1.638.110,32	-1.476.180,70	1.125.912,96



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG, München:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung der **Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 93/14 - Walter Fink - KG, München**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben. Die Prüfung der die einzelnen Treuhandverhältnisse betreffenden Unterkonten ist nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

München, 15. September 2011

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Wolfgang Berger
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Lörcher
Wirtschaftsprüfer

Hinweis: Gemäß § 48 WPO (Wirtschaftsprüferordnung) i.V.m. § 18 BS Wp/vBP (Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer) besteht bei freiwilligen Jahresabschlussprüfungen für Wirtschaftsprüfer keine Verpflichtung mehr ein Siegel zu führen. Insofern erfolgt bei freiwilligen Prüfungen keine Siegelung des Testats über die Jahresabschlussprüfung. Die Offenlegung unterschriebener Bestätigungsvermerke ist durch Einführung des elektronischen Handelsregisters nicht mehr erforderlich.

**Anlage I: Kapitalflussrechnung DLF 93/14 - Geschäftsjahr per Dezember 2010**

	kumulierte Werte 2010	kumulierte Werte 2009
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 646.773,53 EUR	- 1.064.051,05 EUR
Außerordentliches Ergebnis	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge aus Firmenbeteiligungen	284.229,57 EUR	642.944,80 EUR
Zinserträge	19.144,52 EUR	32.027,07 EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 EUR	0,00 EUR
Sonstige Steuern	- 168.797,92 EUR	- 168.797,92 EUR
abgef. Gewinn aus EAV (-) / Ertrag aus Verlustübernahme (+)	0,00 EUR	0,00 EUR
* Gewinn aus GuV	- 512.197,36 EUR	- 557.877,10 EUR
Afa Finanzanlagevermögen	0,00 EUR	0,00 EUR
Afa Vermögensgegenstände	2.036.633,07 EUR	2.036.675,87 EUR
Afa immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Korrektur Beteiligungsertrag / (HFA)	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus Währungsneubewertung	- 5.390,58 EUR	- 452,66 EUR
Ertrag/Aufwand aus Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Ertrag/Aufwand aus pauschalierter Einzelwertberichtigung (pEWB)	- 11.496,85 EUR	15.636,74 EUR
Abzinsung Forderung	0,00 EUR	0,00 EUR
* Summe Abschreibungen / EWB / Abzinsung	2.019.745,64 EUR	2.051.859,95 EUR
Veränderung Rückstellungen	2.260,00 EUR	114.218,93 EUR
Veränderung Forderungen (ohne pEWB / Abzinsung / Pachterneuerung)	346.368,42 EUR	13.967,10 EUR
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	- 9.567,95 EUR	70.774,23 EUR
Veränderung übrige sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	183.399,60 EUR	- 29.543,47 EUR
Veränderung andere Verbindlichkeiten	- 215.666,99 EUR	98.651,75 EUR
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 40.620,79 EUR	4.790,94 EUR
* Summe Veränderung AKTIVA/PASSIVA	266.172,29 EUR	272.859,48 EUR
** Cash aus lfd. Geschäftstätigkeit	1.773.720,57 EUR	1.766.842,33 EUR
Veränderung immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Sachanlagen	0,00 EUR	- 4.134,83 EUR
Veränderung Pachterneuerung	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Finanzanlagen	- 468.687,66 EUR	0,00 EUR
** Cash aus lfd. Investitionstätigkeit	- 468.687,66 EUR	- 4.134,83 EUR
Veränderung Kapital / Ausschüttungen	149.355,86 EUR	960.336,69 EUR
Veränderung ausstehendes Kapital	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Rücklagen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Anleihen	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung Forderungen bet./verb. Unternehmen (ohne pEWB)	- 20.067,48 EUR	350.213,33 EUR
Veränderung Verbindlichkeiten bet./verb. Unternehmen	869.278,03 EUR	- 1.633.776,26 EUR
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	- 2.277.930,37 EUR	- 2.128.049,60 EUR
** Cash aus lfd. Finanzaktivitäten	- 1.279.363,96 EUR	- 2.451.275,84 EUR
***Cash aus operativem Geschäft	1.773.720,57 EUR	1.766.842,33 EUR
***Cash aus Investitionstätigkeit	- 468.687,66 EUR	- 4.134,83 EUR
***Cash aus Finanzaktivitäten	- 1.279.363,96 EUR	- 2.451.275,84 EUR
**** Zunahme / Abnahme von Cash	25.668,95 EUR	- 688.568,34 EUR
zzgl. wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds (FMF)	5.390,58 EUR	452,66 EUR
zzgl. FMF zu Beginn der Periode	807.067,35 EUR	1.495.183,03 EUR
***** Stand Finanzmittelfonds am Ende der Periode	838.126,88 EUR	807.067,35 EUR
<u>Überleitung zum Liquiditätsüberschuss</u>		
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.773.720,57 EUR	1.766.842,33 EUR
abzgl. wechselkursbedingte Änderung des FMF	5.390,58 EUR	452,66 EUR
abzgl. Neuaufnahme Darlehen	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 EUR	0,00 EUR
abzgl. Veränderung langfristige Verbindlichkeiten	- 2.277.930,37 EUR	- 2.128.049,60 EUR
abzgl. nachträgliche Korrektur Beteiligungsertrag wegen geändertem Ausschüttungsbeschluss der IPKG	0,00 EUR	- 363.595,57 EUR
abzgl. Korrektur wegen Einlage US-Quellensteuererstattungen 2004, 2008 und 2009 in IPKG	- 468.687,66 EUR	0,00 EUR
zzgl. Korrektur wg. doppeltem Abzug Quellensteuerberichtigung 2010	283.007,66 EUR	0,00 EUR
***** Liquiditätsüberschuss	- 684.499,22 EUR	- 724.350,18 EUR

